ठाणे जिल्ह्यातील सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ व इतर तत्सम सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना निवासी प्रयोजनासाठी वाटप करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील आढळून आलेले शर्तभंग नियमानुकूल करण्याबाबतच्या धोरणात सुधारणा करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांकः जमीन-२७०६/प्र.क्र.६६/ज-४
हुतात्मा राजगुरू चौक, मादाम कामा मार्ग, १ ला मजला,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक:१५ सप्टेंबर, २०१८

वाचा - शासन निर्णय क्रमांक जमीन-२७०६/प्र.क्र.६६/ज-४, १३.०४.२०१७

प्रस्तावना :-

ठाणे जिल्ह्यातील सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ व इतर तत्सम सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना निवासी प्रयोजनासाठी वाटप करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील आढळून आलेले शर्तभंग नियमानुकूल करण्यासंदर्भात विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग व जिल्हाधिकारी, ठाणे, यांचेकडून वेळोवेळी प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांच्या अनुषंगाने मंत्रिमंडळाच्या मान्यतेने संदर्भीय दिनांक १३.०४.२०१७ च्या शासन निर्णयान्वये धोरणात्मक निर्णय घेण्यात आला आहे. सदर धोरणातील काही मुद्यांबाबत जिल्हाधिकारी, ठाणे / विभागीय आयुक्त, कोकण यांनी शासनाकडून मार्गदर्शन मागविले असून त्यानुषंगाने उक्त शासन निर्णयात सुधारणा करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. यासंदर्भात दिनांक ०४ सप्टेंबर, २०१८ च्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत घेण्यात आलेल्या निर्णयास अनुसरुन शासन पुढीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे:-

शासन निर्णय -

ठाणे जिल्ह्यातील सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ व इतर तत्सम सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना निवासी प्रयोजनासाठी वाटप करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील आढळून आलेले शर्तभंग नियमानुकूल करण्याबाबत संदर्भीय दिनांक १३.०४.२०१७ च्या शासन निर्णयान्वये घेण्यात आलेल्या निर्णयासंदर्भात खालीलप्रमाणे सुधारित व पूरक दिशा निर्देश शासन निर्गमित करीत आहे:-

अ) शर्तभंगाबाबत -

१. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मूळ सभासदाला वाटप केलेल्या वैयक्तिक भूखंडावर जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय बहुमजली इमारत बांधून त्यातील सदनिका हस्तांतरणाबाबतचा शर्तभंग नियमानुकूल करताना भोगवटा प्रमाणपत्र असलेल्या / भोगवटा

प्रमाणपत्र नसलेल्या भूखंडाबाबत पहिल्या सदनिकेच्या प्रत्यक्ष विक्री दिनांकास असलेले जमिनीचे मुल्यांकन किंवा नियोजन प्राधिकरण यांनी दिलेल्या बांधकाम परवानगीच्या दिनांकास असलेलेले जमिनीचे मुल्यांकन किंवा सदर भूखंडाबाबत झालेल्या प्रथम नोंदणीकृत दस्ताच्या (उदा. नोंदणीकृत विकसन करार, इ.) दिनांकास असलेले जमिनीचे मुल्यांकन किंवा भोगवटा प्रमाणपत्राच्या दिनांकास असलेले जमिनीचे मुल्यांकन, यापैकी जे प्रथम असेल त्या दिनांकास असलेले जमिनीचे मुल्यांकन विचारात घेऊन त्यानुसार ६२.५ टक्के रक्कम अनर्जित रकमेपोटी परिगणित करावी व अशी अनर्जित रक्कम संबंधित वैयक्तिक भूखंडावरील सर्व सदनिका धारकांमध्ये त्यांच्या सदनिकांच्या चटई क्षेत्राच्या प्रमाणात विभागून प्रमाणशीर वसूल करण्यात यावी.

२. ज्या प्रकरणांमध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मूळ सभासदास वाटप केलेल्या वैयक्तिक भूखंडाचे विना परवाना हस्तांतरण झालेले आहे, तथापि नोंदणीकृत दस्त उपलब्ध नाहीत. अशा प्रकरणी विशेष बाब म्हणून मूळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने दिलेले शेअर सर्टीफिकेटच्या वर्षाचे जमिनीचे दर विचारात घेऊन शर्तभंगाबाबत दंडात्मक रकमेची परिगणना करण्यात यावी.

३. वैयक्तिक भूखंडावरील सर्व सदनिकाधारक भूखंडाचा शर्तभंग नियमानुकूल करुन घेण्यास तयार नसल्यास, जे सभासद त्यांचा शर्तभंग नियमानुकूल करुन घेण्यास तयार आहेत, त्यांच्याकडून त्यांच्या सदनिकेच्या क्षेत्राच्या प्रमाणात भूखंडाची विहीत अनर्जित रक्कम वसूल करुन त्यांचा शर्तभंग नियमानुकूल करण्याकामी पुढील कार्यवाही करण्यात यावी व अन्य सभासदांच्या बाबतीत त्यांच्या सदनिकेच्या क्षेत्राच्या प्रमाणात अनर्जित रक्कम महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील तरतूदीनुसार वसूल करण्यात यावी.

४. ज्या प्रकरणांत विनापरवानगी अ) जमिनीचे हस्तांतरण, ब) वाणिज्यिक वापर, क) टी.डी.आर. वापर, ड) जमिनीचा पुनर्विकास / पुनर्बांधकाम हे सर्व शर्तभंग एकत्रित आढळून येत आहेत. त्या प्रकरणी भूखंडाच्या प्रचलित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार येणाऱ्या एकूण किंमतीच्या ७५% पेक्षा जास्त वसूल करावयाची रक्कम परिगणीत होत असल्यास अशा प्रकरणामध्ये भूखंडाच्या प्रचलित वार्षिक मुल्यदर तक्त्यानुसार येणाऱ्या एकूण किंमतीच्या सरसकट ७५% अशी ठोक कमाल रक्कम आकारुन सर्व शर्तभंग नियमानुकूल करण्यात यावेत.

ब) भविष्यकालीन पुनर्विकास / पुनर्बांधकामाबाबत -

१) सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ व ठाणे जिल्ह्यातील इतर तत्सम सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी त्यांच्या सभासदांना दिलेल्या वैयक्तिक भूखंडाचा पुनर्विकास / पुनर्बांधकाम करावयाचे असल्यास शासन निर्णय क्रमांक जमीन-२५१२/०७/प्र.क्र.३०/ज-२, दिनांक १३ एप्रिल, २०१७ व शासन निर्णय समक्रमांक दिनांक २३ फेब्रुवारी, २०१८ अन्वये विहीत धोरणातील तरतूदी लागू करण्यात येत असून अशा प्रकरणी परवानगी देण्याचे अधिकार प्रशासकीय सुलभतेच्या दृष्टीने जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना प्रदान करण्यात येत आहेत.

२) सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ व ठाणे जिल्ह्यातील इतर तत्सम सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी त्यांच्या सभासदांना दिलेल्या वैयक्तिक भूखंडाचा पुनर्विकास / पुनर्बांधकाम झाल्यास संबंधित वैयक्तिक भूखंड मूळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीतून नियोजन प्राधिकरणाच्या सहमतीने वळती करुन अशा भूखंडावर सदनिका धारकांची नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करुन सदर वैयक्तिक भूखंड अशा नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस हस्तांतरीत करण्यात यावा. मूळ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भूखंड प्रदान करताना ज्या अटी व शर्ती होत्या त्या सदर भूखंड प्रदानास लागू करण्यात याव्यात.

३) सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ व ठाणे जिल्ह्यातील इतर तत्सम सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी त्यांच्या सभासदांना दिलेल्या वैयक्तिक भूखंडाचा पुनर्विकास / पुनर्बांधकाम होऊन अशा वैयक्तिक भूखंडावर वरील प्रमाणे निर्माण होणाऱ्या नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांची अर्हता तसेच प्रवर्गनिहाय आरक्षणाबाबत प्रचलित शासन धोरणातील तरतूदी यासंबंधी अटी लागू करण्यात येऊ नयेत, तथापि, अशा बहुमजली इमारतीमधील सदनिकांचे भविष्यात हस्तांतरण करताना जिल्हाधिकारी यांची पूर्वानुमती आवश्यक राहील व त्यासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थांबाबत त्या त्या वेळी प्रचलित शासन धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्काचा भरणा शासनास करणे अनिवार्य राहील.

सदर शासन निर्णय हा वित्त विभागाने अनौपचारिक संदर्भ क्र. ३५ /२०१८/व्यय-९, दिनांक १२ एप्रिल, २०१८ अन्वये दिलेल्या अभिप्रायानुसार व दिनांक ०४ सप्टेंबर, २०१८ च्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत घेण्यात आलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१८०९१५११५२१८७६१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Madhav Veer

Digitally signed by Madhav Veer
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Revenue And Forest Department, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=b8bcafe4a890e79ceaf1ea38b990e1e22edaeda6d9d0b7d64088adc780cd25e6, cn=Madhav Veer
Date: 2018.09.15 17:01:40 +05'30'

(डॉ.माधव वीर)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राज भवन, मलबार हिल, मुंबई
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय,मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.सभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
४. मा.अध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
५. मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
६. मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
७. सर्व मा.मंत्री / मा.राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
८. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.
९. अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१०.अपर मुख्य सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
११.अपर मुख्य सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१२.प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१३.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, नवी मुंबई.
१४.महानिरीक्षक, नोंदणी व नियंत्रक, मुद्रांक शुल्क, पुणे.
१५.जिल्हाधिकारी, ठाणे.
१६.जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे.
१७.उप सचिव (ज-४) यांचे स्वीय सहाय्यक, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१८. निवड नस्ती (ज-४), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई